

Praha: 30. 9. 2026
Číslo jednací: 127577/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_127577/2026/KUSK
Vyřizuje: Ing. Lenka Cvopová / I. 788
Značka: OŽP/CL

Městský úřad Vlašim
Odbor výstavby a územního plánování
Jana Masarykova 302
258 01 Vlašim

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 107 odst. 3 a § 89 odst. 5, s použitím ust. § 54 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto

S O U H R N N É V Y J Á D Ř E N Í

**k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu
a návrhu zadání změny č. 4 územního plánu**

Vracovice

Platný územní plán nabyl účinnosti 29. 10. 2010 a naposledy byl aktualizován změnou č. 3, která nabyla účinnosti 18. 8. 2022 a byl vydán dle předchozího stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Platná územně plánovací dokumentace neodpovídá požadavkům vyhlášky č. 157/2024, např. není zajištěna standardizace územně plánovací dokumentace.

Dále je nutné zajistit soulad s nově vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací či podklady, tj. Politikou územního rozvoje ČR, s Územním rozvojovým plánem ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací. Cílový stav krajiny ZÚR navrhuje v celém správním území obce na krajinu relativně vyváženou.

Od poslední změny z roku 2022 došlo k výstavbě 6 objektů rodinného bydlení. Nové zastavitelné plochy jsou navrhovány spíše pro jednotlivé rodinné domy a větší plochy byly zastupitelstvem zodpovědně zamítnuty (viz. grafické znázornění). Přesto bude dobré provést případně aktualizaci zastavěného území a případně posoudit nově navrhované zastavitelné plochy.

Řešeným územím navrhované změny ÚP Vracovice je správní území obce Vracovice, tvořené k. ú. Vracovice. Území obsahuje tři sídla: Vracovice, Malovidy a Částrovice.

Podněty:

Č.	p. č. (k. ú. Vracovice)	Stávající využití dle ÚPD	Požadovaná změna	Posouzení
1	709/2	Zastavěný pozemek v ploše RZV – smíšené bydlení venkovského typu a plochy zahrad	Změna plochy zahrad na stavební parcelu, přesunutí zeleně na p. č. 709/3 a 2512	Pozemky 709/3 a 2512 nejsou ve vlastnictví žadatele.
2	658/3	Plochy zahrad	Výstavba RD, cca 3 000 m ²	Nutno zajistit prostupnost na další pozemky (např. 2520).
4	2243/3, 655/16, část 2517	Plochy zemědělské	Výstavba RD	II. třída ochrany ZPF, blízkost zemědělského areálu. Zvážit zmenšení jako rezervu pro budoucí výstavbu. cca 12 000 m ² .
5	část 2512; 2925	Plochy zemědělské; plochy veřejných prostranství	Zemědělská výroba a skladování; výstavba RD	Limit: ochranné pásmo el. vedení.
8	2786	Plochy zemědělské	Výstavba RD	Pro 1 RD. Část pozemku v II. třídě ZPF, OP el. vedení; nutno řešit odkanalizování.
9	část 2616/2	Plochy zemědělské	Výstavba RD	I. třída ochrany ZPF; část pozemku je již vedena jako stavební pro RD.
10	část 1522/5	Plochy zahrad	Výstavba RD	Část pozemku využita pro výstavbu 1 RD.
12	1534/5	Plochy pro bydlení	Změna na rekreaci či plochy se smíšenou funkcí	Stávající regulativy celé plochy rozdílného způsobu využití jsou navrženy nevhodně.
14	část 2530	Plochy zemědělské	Výstavba RD	Zajistit přechodovou funkci zeleně k sousední ploše VR 10. cca 3 000 m ² .
15	1536/2, 1536/6	Plochy pro bydlení	Plochy pro rekreaci a plochy se smíšenou funkcí	obdobně jako pozemek p. č. 1534/5. Nyní velikost pozemků a regulativy nyní neumožňují plnohodnotné využití.
16	636/3	Plochy zahrad	Plochy pro bydlení / rekreace	Posoudit s variantou přístupu z veřejné komunikace. Zohlednit velikost pozemku; možné řešení individuální rekreace.
17	1534/3	Plochy pro bydlení	Plochy pro rekreaci a plochy se smíšenou funkcí	Obdobně jako pozemek p. č. 1534/5
18	2540, 632, 1598/3	Plochy zemědělské	Výstavba 2 RD	V. třída ochrany ZPF, OP el. vedení. Zvážit část cca 2 000 m ² .
20	2511	Zemědělská půda	Nová výrobní plocha	Větší část ve II. třídě ochrany ZPF a v těsné blízkosti CHKO Blaník; možné narušení krajinného rázu.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky:

dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Orságová, l. 131)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (*dále jen „ZPF“*) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „zákon o ochraně ZPF“*), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **uplatňuje** následující **připomínky** k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Vracovice za období 2022–2025 včetně návrhu zadání změny č. 4 územního plánu:

Správní orgán postrádá v obsahu zprávy přehled stávajících zastavitelných ploch a vyhodnocení míry jejich využití. Tyto údaje jsou potřebné k posouzení tempa rozvoje dané obce a pro opodstatnění případného vymezení ploch nových.

Podle zadání má být obsahem navrhované změny prověření vymezení několika nových zastavitelných ploch, z nichž část je navrhována i na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany.

Ve stávající územně plánovací dokumentaci je vymezeno několik jiných, doposud nevyužitých zastavitelných ploch a v takovém případě se nový zábor ZPF nejeví jako nezbytný.

Navíc, podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF *lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit v územně plánovací dokumentaci k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu*. Takový veřejný zájem s ohledem na výše uvedené nalézt nelze. Rozvoj obce je umožněn již za stávajícího stavu.

Nový zábor ZPF může být zdejším úřadem odsouhlasen, pouze pokud bude kompenzován zrušením jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch na ZPF a jejich navrácením do ploch zemědělských, a to při zohlednění zásad plošné ochrany ZPF (rozsahu, umístění a bonity dotčené zemědělské půdy).

Stanovisko k návrhu změny č. 4 územního plánu Vracovice může být uplatněno až po předložení kompletního vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF v další fázi projednávání.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění

Orgán státní správy lesa (*dále jen „OSSL“*), příslušný podle § 47 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (*dále jen „lesní zákon“*) kompetentní podle § 48a lesního zákona sděluje následující:

OSSL požaduje dbát maximální ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a v současné době velmi důležité schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině jejím zasakováním. Správní orgán upozorňuje na ustanovení § 13 odst. 1 lesního zákona: „*Veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno.*“... a § 14 odst. 1 lesního zákona: „*Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.*“

Na základě toho požaduje správní orgán, aby v dalším stupni zpracování ÚP bylo konkretizováno případné dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (např. parcelní číslo, výměra) a náležitě zdůvodněny požadavky na změnu funkčního využití území vedoucích k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa zejména umísťováním rekreačních a sportovních staveb tak, jak je výše uvedeno. K dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa dochází i změnou využití území např. k bytové zástavbě do 30 metrů od pozemků určených k plnění funkcí lesa v tzv. *ochranném pásmu lesa*. Na tomto základě bude správní orgán souhlasit, či nesouhlasit s návrhem územního plánu.

Z výše uvedeného důvodu doporučuje OSSL ve výkresové části ÚP vyznačit tzv. ochranné pásmo lesa a v textové části ÚP v příslušných plochách, které se nachází v tomto pásmu (30 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa) uvést text, který bude upozorňovat investory staveb na nutnost souhlasu orgánu státní správy lesa dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona s umístěním stavby v tomto ochranném pásmu.

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (Ing. O. Kašparová, l. 115)

Oddělení bylo požádáno o vydání stanoviska k návrhu zadání změny č. 4 ÚP Vracovice, ve kterém jsou řešeny některé plochy v území obce Vracovice a přilehlých sídel Malovidy a Částrovice.

Bylo prověřeno k. ú. obce z důvodu stávajícího umístění zdrojů uvedených v příloze č. 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákon). V k.ú. je evidován zdroj uvedený v příloze č.2 zákona (údaje veřejně dostupné na Mapovém portále Středočeského kraje) – na severu obce Vracovice je umístěn stávající zemědělský areál Farmy Vracovice, Agrodružstvo Vyšetice se sídlem v Pravoníně, s chovem skotu s maximální kapacitou 400 ks býků, s projektovanou roční emisí amoniaku více jak 5t, tj. vyjmenovaný zdroj. Dále je na jihu obce Vracovice umístěn další zemědělsky využívaný areál, dle dostupných panoramatických snímků minimálně chov skotu, který nyní nespadá svou kapacitou pod zdroje uvedené v příloze 2 zákona. Vedle tohoto areálu je podle fotografií areál na zpracování dřeva, rovněž nevyjmenovaný zdroj.

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákon), na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona ke změně č. 4 ÚP Vracovice upozorňuje:

Je potřeba dodržovat obecná pravidla:

- Obytná zástavba by neměla těsně sousedit s plochou pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba, včetně zemědělské, by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.
- Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje uvedeného v příloze č. 2 zákona, musí být krajský úřad požádán např. o vydání příslušného závazného stanoviska k povolení záměru nebo o rozhodnutí k povolení provozu nových zdrojů.
- Krajský úřad dále upozorňuje, že od 2. 7. 2026 musí být dodržovány minimální vzdálenosti dle § 12a tohoto zákona. Zdroje znečišťování ovzduší – zde chovy hospodářských zvířat s celkovou projektovanou roční emisí amoniaku 5 t a více, kód 8., spadají pod režim § 12a zákona. Institut minimálních vzdáleností slouží k určení a dodržení konkrétní minimální vzdálenosti například mezi existující obytnou zástavbou a nově umísťovaným nebo rozšiřujícím se stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší. Účelem je zabránit umísťování některých zdrojů v nepřiměřené blízkosti vymezených ploch, přičemž princip se uplatňuje oboustranně – minimální vzdálenosti brání i tomu, aby se například obytná zástavba přibližovala ke stávajícím stacionárním zdrojům.

Minimální vzdálenosti se uplatňují vůči vybraným plochám definovaným jednotným standardem územně plánovací dokumentace (plochy bydlení, plochy občanského vybavení veřejného a lázeňského, plochy smíšené obytné a plochy městské obytné). Konkrétní typy zdrojů a hodnoty minimálních vzdáleností stanoví příloha č. 2a zákona o ochraně ovzduší a příloha č. 20 vyhlášky č. 415/2012 Sb., o přípustné úrovni znečišťování a jejím zjišťování a o provedení některých dalších ustanovení zákona o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Při pořizování nebo změnách územních plánů je nutné tyto požadavky respektovat a neumísťovat ani nové zdroje, ani nové obytné či obdobné plochy do vzájemné nepřiměřené blízkosti.

V rámci textového zadání jsou uvedeny následující změny: rozšíření plochy pro zemědělskou výrobu, plochy bydlení, tak i nová výrobní plocha. Upozorňujeme zejména na následující plochy:

- Na ploše 5 je uváděno rozšíření stávající zemědělské plochy, provoz zemědělské výroby zaměřené na chov skotu (bez uvedení kapacity), včetně výstavby RD v areálu. Tento areál přímo navazuje na stávající obytnou zástavbu. Upozorňujeme, že výstavba RD přímo v areálu výroby není vhodná, není možné předcházet obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. V rámci návrhu zadání změny č. 4 jsou na str. 7, 8 uvedeny podmínky za jakých bude realizace rozšíření výroby možná, s podmínkami souhlasíme. Navrhujeme doplnit následující podmínku: h) Kapacita chovu nebude navýšena nad limit stanovený kódem 8. v příloze č. 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, přičemž bude určen maximální nepřekročitelný počet dobytčích jednotek (DJ) vztažený k celkové kapacitě areálu po realizaci záměru. Limit bude

stanoven tak, aby nedošlo k dosažení ani překročení prahové hodnoty, celkové projektované roční emise amoniaku 5 t, aby se svou kapacitou zdroj nestal zdrojem uvedeným v příloze č.2 zákona.

- Z východní strany k tomuto zemědělskému areálu, pouze přes místní komunikaci, je navrhována změna na ploše č. 4. výstavba RD. Upozorňujeme, že výstavba RD přímo u areálu se zemědělskou výrobou není vhodná, není možné předcházet obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem.
- Na ploše 20 je navrhována nová výrobní plocha, bez dalšího určení. Plocha je cca 200 m od stávající obytné oblasti. Bez určení výroby nelze stanovit, zda možný zdroj nespadá pod režim § 12a zákona.

Posuzovaná lokalita obce Vracovice a okolí podle aktuálních dat nepatří mezi oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší (OZKO).

Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 4 územního plánu Vracovice **neuplatňuje připomínky.**

2. Odbor dopravy

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 1 písm. a), v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích) k návrhu zadání změny č. 4 územního plánu Vracovice **požaduje:**

- v grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch.

Pro určení silničního ochranného pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.

- Provéřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, návaznost na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 146/2024 Sb. a vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v řízení o povolení záměru byly dodrženy platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a zákona o pozemních komunikacích, vč. prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb., zejména § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a § 12 – podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím, které bude ve správním řízení posuzovat stavební úřad. V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny kapacitní parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby (šířkové uspořádání, oblouky v křižovatkách, únosnost konstrukce a vozovky, dopravní omezení apod.).
- V ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi.

Doporučuje:

- vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby

byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. **Upozorňuje**, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče **není příslušný k uplatnění požadavků** k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 4 územního plánu Vracovice. Podle ust. § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče, jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci, obci s rozšířenou působností.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 107 odst. 3 a § 89 odst. 3, s použitím § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto

S T A N O V I S K O

k **návrhu zprávy o uplatňování územního plánu**
a **návrhu zadání změny č. 4 územního plánu**

Vracovice

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **požaduje v následujících etapách pořizování změny č. 4 územního plánu Vracovice zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA) dle přílohy ke stavebnímu zákonu.**

Ve vyhodnocení SEA se požaduje:

- vyhodnotit vlivy změnových ploch a jejich rozsah na okolí, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví (především vlivy spojené s dopravní a hlukovou zátěží, znečišťováním ovzduší, vlivem na podzemní a povrchové vody, odtokové poměry v území atd.), též vůči obytné zástavbě a narušení faktoru pohody bydlení;
- posoudit nezbytnost a účelnost vymezení nových zastavitelných ploch;
- vyhodnotit vlivy změn funkčního využití prověřovaných a nově navrhovaných ploch na okolí a charakter stávající zástavby obce, vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví;
- vyhodnotit možné střety zájmů ploch s různým funkčním využitím;

- vyhodnotit vlivy spojené s prvky chráněnými dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, klimatické změny a biologickou rozmanitostí;
- vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz;
- vyhodnotit vlivy na zemědělský půdní fond;
- vyhodnotit vlivy navrhovaných požadavků územního rozvoje, které mohou významným způsobem změnit stav a kvalitu životního prostředí, je nutné zaměřit se nejen přímo na řešené území, ale i širší dotčené území;
- vyhodnotit dopravní napojení nových rozvojových ploch a případné důsledky na stávající dopravní situaci v obci, současně zhodnotit s tím související dopravní zátěž a ovlivnění kvality ovzduší především vůči obytné zástavbě a narušení faktoru pohody bydlení;
- vyhodnotit stávající kapacity a možnosti rozšíření veřejné infrastruktury, včetně napojení případných nových rozvojových ploch;
- dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat;
- vzhledem k charakteru změny využití plochy není požadováno variantní řešení změny ÚP. Pro účely vyhodnocení se však doporučuje vzít v úvahu i možnost, tedy variantu, neprovedení navrhované změny;
- vyhodnotit změnu ÚP jako celek, dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat;
- zároveň příslušný úřad upozorňuje na ust. § 10i odst. 3 cit. zákona, podle kterého může být zpracovatelem vyhodnocení pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 cit. zákona. Obsah a rozsah vyhodnocení je rámcově stanoven v **bodě II. přílohy č. 4 stavebního zákona**. Ve vyhodnocení SEA se požaduje navíc zohlednit obdržená vyjádření dotčených orgánů z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví k návrhu zadání ÚP;
- vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitolu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví;
- v příslušné části odůvodnění návrhu změny ÚP bude uvedeno, jak byly do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z části II. Odůvodnění, bodu (1) písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona.

Příslušný úřad dále upozorňuje na ust. § 10i odst. 3 cit. zákona, podle kterého může být zpracovatelem dokumentace pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 cit. zákona.

V průběhu zpracování vyhodnocení SEA doporučujeme úzkou spolupráci pořizovatele, zpracovatele změny ÚP a zpracovatele vyhodnocení SEA, včetně využití **předběžného projednání ve smyslu § 15 zákona č. 100/2001 Sb.**

Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. d) cit. zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh změny č. 5 územního plánu Sedlčany vč. vyhodnocení SEA v rozsahu bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu Vracovice na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy.

S ohledem na platný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., příslušný úřad **upozorňuje** na úpravu procesu pořizování územně plánovací dokumentace, včetně osnovy vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení SEA.

Odůvodnění: Předmětem návrhu zadání změny č. 4 územního plánu Vracovice je především změna využití stávajících zemědělských, zahradních a obytných ploch za účelem rozšíření možností bydlení, rekreace,

zemědělské výroby a výroby obecně. Požadována je změna několika ploch zahrad a zemědělských ploch na plochy umožňující výstavbu rodinných domů, případně na plochy pro bydlení, rekreaci či smíšené funkce. Součástí požadavků je také rozšíření ploch pro zemědělskou výrobu. Dále je požadováno vymezení nové plochy výroby na stávající zemědělské půdě. Některé požadavky se týkají také úpravy regulativů již vymezených ploch tak, aby umožňovaly širší způsob využití.

Předložené podněty, zejména rozšíření zemědělské výroby v bezprostřední návaznosti na obytnou zástavbu a vymezení nové výrobní plochy bez bližší specifikace jejího využití v blízkosti obytné zástavby a CHKO Blaník, zakládají předpoklad možného významného ovlivnění životního prostředí a veřejného zdraví. V současné fázi přitom není známa výsledná kapacita chovu skotu ani charakter nové výroby, a nelze proto rozsah možných vlivů dostatečně vyhodnotit. Za významné lze považovat zejména možné vlivy na kvalitu ovzduší, hlukovou situaci, zápach, dopravní zatížení, krajinný ráz, ZPF a pohodu bydlení, včetně možných kumulativních a vzájemných střetů rozdílných způsobů využití území.

Při posouzení navrhovaných změn příslušný úřad dále přihlédl k platnému územnímu plánu a změnám v legislativě. K tomuto **upozorňujeme** na změnu legislativy z hlediska ochrany ovzduší a dodržování institutu **minimální vzdálenosti dle § 12a zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší od 1. 7. 2026**. Při pořizování nebo změnách územních plánů je nutné tyto požadavky respektovat a neumisťovat nové zdroje, ani nové obytné či obdobné plochy do vzájemné nepřiměřené blízkosti. Specifikace využití ploch musí zajistit takové podmínky, aby nebyla omezena kvalita a pohoda bydlení v nejbližším okolí.

Podněty na rozvoj území obce zakládají předpoklad ovlivnění složek životního prostředí a veřejného zdraví mírou využití a zastavění území, generováním nových zdrojů hluku a znečišťování ovzduší, zásahem do odtokových poměrů i chráněných částí přírody, zároveň může docházet ke střetům zájmů s jiným funkčním využitím území.

Navrhovaná změna může významně ovlivnit stávající charakter menšího sídla, zdraví a pohodu obyvatel stávajících i budoucích. Nutné je zohlednit stávající charakter zástavby, dopravní obslužnost území a stanovit podmínky využití území, nelze vyloučit střety mezi rozdílnými způsoby využití území. Je nutné zde vytvořit takové podmínky, aby nedošlo k ovlivnění veřejného zdraví a pohody obyvatel.

Přeshraniční vliv koncepce, vzhledem k umístění a rozsahu plánované změny, není pravděpodobný.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č. j. 127580/2026/KUSK ze dne 14. 9. 2026 vyloučil významný vliv změny ÚP na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. **Upozorňuje, že je nezbytné předložit předmětný podnět na změnu územního plánu Velký Osek ke stanovisku dle ust. § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. také příslušnému pracovišti Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky (Správě Chráněné krajinné oblasti Kokořínsko – Máchův kraj).**

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 zákona č. 100/2001 Sb., příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce je nutné posoudit podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Zpracovala: Ing. L. Cvopová, l. 788

Ing. Mgr. Jonáš Merta
zástupce ředitele Krajského úřadu Středočeského kraje
ředitel Sekce veřejných služeb

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Ing. Mgr. Jonáš Merta
Organizace:	Středočeský kraj
Sériové č. cert.:	24586846
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	30.09.2026 15:26:40
Dřívod:	
Místo:	